

业主公告 —— 2021 年 9 月

尊敬的业主们：

为落实《纽约市房屋维护法》(New York City Housing Maintenance Code)、《纽约州多户住宅法》(New York State Multiple Dwelling Law) 及其他相关城市法规，纽约市房屋保护和开发局 (Housing Preservation and Development, HPD) 将定期向住宅楼业主提供可用材料和资源方面的新法规和新信息。请访问 [HPO 网站](#) 以查看本公告（以及之前的公告）的其他语言版本。

本出版物仅供参考，并非法律建议。本信息并非业主和租户在纽约市住房相关法律和法规方面的所有责任的完整或最终声明。

纽约市供暖季即将到来

供暖季从 10 月 1 日开始，至次年 5 月 31 日结束。在此期间，每当日间（早上 6:00 至晚上 10:00）温度降至 55 华氏度以下时，业主均需确保室内温度至少维持于 68 华氏度。晚上 10:00 至次日早上 6:00，不论室外温度如何，室内温度必须至少维持于 62 华氏度。

我们建议您采取特定步骤以确保您的锅炉可用于过冬：

- 如果您的住宅需要向房屋局 (Department of Buildings, DOB) 提交“锅炉检查 (Boiler Inspection)”报告，那么您应该确保已完整填写该报告，并且已采取推荐的维修措施。以下居住用房需要进行锅炉定期备案：
 - o 6 户或多户家庭
 - o 少于 6 户家庭且锅炉功率为 350,000 btu/小时及以上
 - o 混合用途住房
 - o 单人房 (SRO)

如需了解更多关于这些要求的信息，请访问 [DOB 锅炉网页](#)。

民事处罚

如果业主存在暖气和热水相关的违规行为，HPD 将提起法庭诉讼。如果 HPD 提起诉讼，其可寻求如下处罚，时间从住宅处张贴违规通知当日起，至更正违规行为之日止：

- 每天对各项初次暖气/热水供应违规缴纳 \$250-\$500 的罚金。
- 如果从首次出现违规行为后的当前和/或下一自然年起，或在当前和/或下一供暖季期间，在同一住宅楼仍有违规行为，那么每天都需要缴纳 \$500-\$1,000 的罚金。

如果业主不缴纳法庭判定的民事罚款，HPD 将对业主及其财产做出判决，并强制执行该判决。

缴纳民事罚款的资格

部分业主可能须按照更正通知 (Notice of Correction) 的要求缴纳 \$250 的罚金。违规通知会明确申明该违规行为是否符合资格缴纳民事罚款，判断的基础是该供暖违规行为是否为当前或前一供暖季中首次发生，或热水违规行为是否为当前或前一自然年中首次发生。选择上缴更正通知和罚金的业主可通过邮寄或使用[电子证书](#)进行提交。须在张贴违规通知后（与检查日期一致）的 24 小时内提交更正通知，并在 10 天内缴纳 \$250 的罚金。可通过信用卡或借记卡（信用卡收取 2 % 服务费）或保兑支票缴纳罚金。如果 HPD 未在 10 天期限内收到更正通知和罚金，其将向房屋法庭 (Housing Court) 提起诉讼，以更正违规行为并处以民事罚款。

检查费用

如果在同一供暖季（十月至次年五月）期间检查发现存在暖气违规行为，或在同一日历年内检查发现存在热水违规行为，HPD 将对前两次之后进行的所有检查收取 \$200 的费用。除此费用外，业主可能还需要缴纳房屋法庭判决的所有民事罚款。在检查之后业主需要按照财政部 (Department of Finance) 发出的季度账单缴纳费用。未付清的所有费用将成为业主的债务，以及构成对业主房产的留置权。税务留置权会产生利息，并可通过市政府税收留置权拍卖出售和/或取消房产赎回权，以收回所欠费用。

FEMA：纽约飓风“艾达”的残迹：

开启您的恢复流程

1. 拍下您受损房屋及物品的照片。
2. 列出受损/丢失物品的清单。
3. 节约时间。如果您已投保，您须向保险公司提出索赔。如果您还未投保，或者您的索赔请求被驳回，请参考第 4 步。
4. 可通过以下 3 种方式申请：
 - 在线访问 DisasterAssistance.gov
 - 使用 [FEMA 移动应用程序](#)
 - 请致电 (800) 621-3362, TTY 使用者请致电：(800) 462-7585

您需要向 FEMA 提交以下文件：

- 保险确认函。（注意：如果保险能够承保您的损失，那么 FEMA 不能提供援助。
- 住房或所有权证明
- ID 证明

[点击此处了解关于申请流程的更多信息。](#)

COVID-19 后住宅业主的资源

COVID-19 对业主和租户来说都是一个充满挑战的时期。我们在这里总结了帮助您获得租金支付、贷款、止赎保护和个性化援助的有用资源。

首先，快速提醒：所有租户都有权留在自己的家中，除非住房法院的法官下令驱逐，并由市执法官或市治安官办公室执行驱逐令。通过换锁、使用武力或暴力、拒绝提供基本服务（热、电、水等）或通过创造/允许导致其他违反建筑或健康规范的条件来驱逐租户是违法的。该法律保护有租约或在套住房连续居住 30 天以上（无租约）的租户，并单独适用于共享该套住房的每名室友/家庭成员。该法律涵盖独户或双户住宅和多户住宅。

帮助租户向您支付租金的经济援助：

如果租户无力支付租金，您可以将其引导至这些资源；您甚至可以代表他们申请紧急租赁协助计划（ERAP）：

1. **紧急租赁协助计划（Emergency Rental Assistance Program, ERAP）** 将向有资格的中低收入家庭提供租金欠款支付、临时租金援助和公用事业欠款。**所有租金款项都将以租户的名义直接支付给房东/业主。**

业主可以代表租户申请 ERAP。现已开放申请。通过此[全州门户网站](#)申请并了解计划对业主要求或查看申请状态。

符合条件的业主可以收到

- 最多 12 个月的欠租
- 最多 3 个月的额外预付租金补助
- 最多 12 个月的电费或燃气费补助，用于缴纳 2020 年 3 月 13 日及之后产生的此类拖欠费用

2. **One Shot Deal 紧急援助计划（One Shot Deal Emergency Assistance）** 可帮助您支付抵押贷款欠款和/或您的租户支付租金欠款。

业主和租户都可以使用 [ACCESS HRA 网站](#) 或 [ACCESS HRA 移动程序](#) 申请这项一次性紧急援助。HRA 将致电完成电话资格访谈。有关计划、资格要求及条件的更多信息，请拨打 718-557-1399 联系 HRA 的 Infoline 信息热线电话。

您或您的租户 必须证明您能够负担未来的抵押贷款还款或租金。申请抵押贷款援助的业主必须向 HRA 申请留置权。

3. **Homebase 无家可归预防计划（Homebase Homelessness Prevention）** 为纽约人提供无家可归预防服务。业主可通过 [Homebase Locator 网页](#) 将租户推荐给 Homebase 计划。Homebase 工作人员可以评估家庭的具体需求，并提供如下各种服务：

- 驱逐预防
- 帮助获得公共福利
- 紧急租金援助

4. **为有需要的租户提供资金和服务（Funds and Services for Tenants Experiencing Need, FASTEN）** 提供经济资源，包括租金减免。不考虑移民身份。要了解更多信息或联系提供商，请致电 311 或在[此处](#)搜索。FASTEN 服务的个人和家庭必须：

- 收入不超过该地区收入中位数（area median income, AMI）的 50%
- 正在经历住房不稳定，例如无法全额支付租金

- 因 COVID-19 导致收入损失或支出增加

止赎保护和为房主提供贷款：

5. 作为《2019 新冠肺炎紧急预防驱逐和止赎法案》（COVID-19 Emergency Eviction and Foreclosure Prevention Act, EEFPA）的一部分，[经济困难申报表（Hardship Declaration）](#) 保护可以帮助小型住宅业主避免房产被法拍赎回。

因 COVID-19 导致[收入损失](#)或费用增加的小型住宅业主可以通过[经济困难申报表](#)保护自己免于房产法拍赎回，直至 2021 年 8 月 31 日。

填写、签署本表格[（有多种语言版本）](#)，并将其交付给您的抵押贷款放款机构和任何其他可能采取预防措施取消您房产赎回权的各方。如果您已处于止赎程序中，请在表格上签名并将其返还给法院。保留一份已签署表格的副本（或拍照）作为记录。

业主必须拥有不超过十套住宅，包括他们自己的主要居所，才能符合条件。其他条件适用。房主仍需负责支付所有欠缴的抵押贷款还款和抵押贷款放款机构的费用。记录您已经支付和积欠的款项。

6. [纽约市财政局](#)（New York City Department of Finance, DOF）可以帮助征收财产税。它们为符合条件的业主提供付款计划、豁免、延期和其他帮助。要了解更多信息，[在线联系 DOF](#) 或拨打 311。
7. [纽约贷款基金（New York Loan Fund）](#) 正在向因 COVID-19 导致租金收入损失的符合资格的小型住宅业主提供流动资金贷款。**已开放预申请。**

要查看资格要求，请单击[此处](#)，滚动到标题为“Residential Landlord Eligibility（住宅业主资格）”的部分。有关常见问题解答和可用于协助申请的组织列表，请滚动到[此页面](#)底部。要完成预申请并与参与 CDFI 贷款放款机构匹配，请至 [nyloanfund.com](#)。

这些贷款必须在 5 年期限内偿还，固定利率为 3%。

可以帮助您维护住房的城市贷款：

8. [HomeFix](#) 为拥有和占有独户至四户住宅的符合条件的小型房东提供负担得起的低息或无息贷款以及可能可免除的房屋修缮贷款。这项纽约市住房维护与发展局（New York City Housing Preservation & Development, HPD）贷款计划为一个四户住宅提供高达 15 万美元的贷款。经济援助与密集的个性化服务相结合。有关更多信息，请访问 [nyc.gov/homefix](#) 或致电 646-513-3470 了解详情。
9. [绿色住房保护计划（Green Housing Preservation Program）](#) 提供低息或无息贷款，为拥有和占用至少 5 套住房、小于 50000 平方英尺的建筑物的人提供资金，用于节能和节水改进、铅整治和适度修复工作。有关更多信息，请访问 [nyc.gov/ghpp](#) 或发送电邮至 [hpdpres@hpd.nyc.gov](#) 了解详情。
10. [减少铅危害和健康家园计划（Lead Hazard Reduction and Healthy Homes Program）](#) 为 1960 年之前建造的合格建筑物提供可免除贷款，平均每套 10000 美元，以解决铅涂料危害和其他建

筑健康和安全问题。有关更多信息，请访问 nyc.gov/lead-reduction 或发送电邮至 hpdlead@hpd.nyc.gov。

这些贷款必须在 5 年期限内偿还，固定利率为 3%。

为住宅业主提供一对一援助：

11. **房主服务中心 (Homeowner Helpdesk)** 是一项新计划，旨在帮助从家园和社区流离失所的房主。它目前服务 Central Brooklyn、Southeast Queens 和 North Bronx 等社区。需要支持的房主可以从社区住房顾问和法律专家那里获得**免费**经济、法律和技术支持。如需以下方面的帮助，请致电 **1-855-HOME-456** 或访问服务中心[网站](#)：

- 解决因 COVID-19 造成的住房挑战
- 防止承包商和抵押贷款欺诈
- 申请贷款、补助、福利和豁免
- 避免房产被法拍赎回
- 法律帮助及更多！

12. **房东大使计划 (Landlord Ambassador Program)** 帮助业主实施建筑管理最佳实践，并在学习如何申请 HPD 融资方面提供直接帮助。如果您有兴趣与房东大使合作，请访问[本网站](#)或发送电子邮件至 hpdlap@hpd.nyc.gov 了解详细信息。

搬迁费用

当住宅收到市机构发出的迁出令时，HPO 将向被要求搬离住宅的住户提供搬迁服务。因业主疏忽、故意的行为，或因无法根据适用法律维护或修复住宅楼而不得不搬迁时，业主需要缴纳搬迁留置权产生的费用。在此情况下，HPO 已预先设置了住宅楼修理工留置权，以确保为租户提供搬迁服务的费用，业主必须缴纳因服务产生的费用。市议会于 2019 年颁布了搬迁法修订法案（2019 年 159 号地方法）。因此，根据 2021 年 9 月 14 日当日或之后发布的迁出令，纽约市针对搬迁服务收取的费用仍将从迁出的住宅产生，但如果费用仍未缴清，其将构成对财产的税收留置权，并会像其他财产税一样受到利息和强制执行的影响。账单将列在业主的财产税帐户表中。